



LA REDUCTION DES TAUX D'EFFORTS ABUSIFS SUPPORTES PAR LES LOCATAIRES MODESTES

AVIS DU HAUT CONSEIL DE LA FAMILLE ADOpte LE 12 SEPTEMBRE 2013¹

Le HCF a pris connaissance avec intérêt de la note HCF du 11 juillet 2013 sur le projet d'instituer un bonus des aides au logement pour les locataires dont le taux d'effort est très élevé (25 à 30% hors charges).

Il est d'avis que la situation actuelle de ces locataires n'est pas satisfaisante et que, par certains de ses éléments, le bonus étudié peut partiellement la corriger. Mais la majorité des membres du Conseil ne souhaite pas retenir une mesure qu'il juge trop limitée au regard des enjeux qu'implique un meilleur équilibre des marchés du logement dans les différents parcs de logement locatif que le HCF appelle de ses vœux.

En tout état de cause, le Conseil a considéré que le dossier devrait faire l'objet d'études complémentaires portant sur la conception même du projet et son financement.

1) la conception du projet

Il convient notamment

- a) d'analyser dans quels termes l'encadrement des loyers qui résulterait de la prochaine loi ALUR permet de contenir le risque de captation du bonus par les propriétaires.
- b) de vérifier si la définition du taux d'effort actuellement proposée est pertinente ou si l'on peut, sans contrainte excessive (notamment de délai de mise en œuvre), la compléter pour avoir une appréciation plus riche du taux d'effort intégrant notamment les charges locatives.
- c) d'étudier si les perspectives analysées par le HCF dans sa note du 12 mai 2012 sont suffisamment pertinentes et leur mise en œuvre suffisamment crédible à moyen terme pour qu'on préfère en attendre l'adoption quitte à renoncer à la réforme du bonus proposée.

¹ Adopté avec prise d'acte de la part de deux membres du HCF.

2) les mesures de financement

Le HCF dans sa majorité a constaté que les mesures de financement évoquées dans la note du 11 juillet posaient de nombreux problèmes. Certains membres ont estimé que certaines n'étaient pas admissibles. Tous les membres du Conseil ont indiqué qu'elles ne pourraient être envisagées que si les problèmes de conception évoqués ci-dessus étaient au préalable correctement réglés.